

# Årsredovisning

---

*Brf Harven östra*

769613-2682

Styrelsen för Brf Harven östra får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

AL EA B

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

I mars 2007 förvärvade föreningen fastigheten Stockholm harven 41 i Stockholms kommun. Av föreningens 16 lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Antalet medlemmar är 27. En överlåtelse har skett under räkenskapsåret. Föreningen har tre lokaler vilka är upplåtna med hyresrätt.

#### Föreningens fastighetsunderhåll

Under året har undercentralen bytts ut. Målning av trapphus samt reparation av golvet i källaren planeras att göras under våren 2023. För övrigt har löpande underhåll av fastigheten skett.

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Mikael Hellqvist	ledamot, ordförande & kassör
Erik Arvidsson	ledamot
Åsa Linderborg	ledamot
Johan Skog	ledamot
Fia Fox	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Andreas Blomqvist, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB.

#### Avgifter

Ingen avgiftshöjning planeras inför år 2023.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

*[Handwritten signatures and initials]*  
A  
EAB

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 314	1 282	1 333	1 332
Resultat efter finansiella poster	-184	225	101	204
Soliditet %	77	77	76	75

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 773 707	953 884	138 000	462 849	225 313
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				225 313	-225 313
Förändring av yttre fond			46 000	-46 000	
Årets resultat					-184 428
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 773 707</b>	<b>953 884</b>	<b>184 000</b>	<b>642 162</b>	<b>-184 428</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	642 162
Årets resultat	-184 428
<i>Summa</i>	<i>457 734</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	46 000
lanspråktagande av yttre fond	-184 000
Balanseras i ny räkning	595 734
<i>Summa</i>	<i>457 734</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

  
Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials EA and B.

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Avgifter		1 314 103	1 282 245
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 314 103</b>	<b>1 282 245</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 129 552	-709 944
Personalkostnader	3	-61 044	-59 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-222 000	-222 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 412 596</b>	<b>-991 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 493</b>	<b>290 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2	-
Räntekostnader		-85 937	-65 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 935</b>	<b>-65 258</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-184 428</b>	<b>225 313</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-184 428</b>	<b>225 313</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-184 428</b>	<b>225 313</b>

KAC  
EA  
B

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 276 000	34 492 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 000	15 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>34 285 000</i>	<i>34 507 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 285 000</b>	<b>34 507 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 907	29 367
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>30 907</i>	<i>29 367</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 115 377	1 064 555
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 115 377</i>	<i>1 064 555</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 146 284</b>	<b>1 093 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 431 284</b>	<b>35 600 922</b>



R EA  
B

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	25 773 707	25 773 707
Förlagsinsatser	953 884	953 884
Fond för yttre underhåll	184 000	138 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 911 591</i>	<i>26 865 591</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	642 162	462 849
Årets resultat	-184 428	225 313
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>457 734</i>	<i>688 162</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 369 325</b>	<b>27 553 753</b>
<b>Långfristiga skulder</b> 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 600 000	7 747 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 600 000</b>	<b>7 747 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 147 410	-
Förskott från kunder	58 758	46 558
Leverantörsskulder	67 966	76 430
Skatteskulder	172 748	164 348
Övriga skulder	5 207	5 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 870	7 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 461 959</b>	<b>299 759</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 431 284</b>	<b>35 600 922</b>

  
P EA  
B

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Elkostnader	47 051	35 850
	Uppvärmning	157 785	194 263
	Vatten och avlopp	41 113	21 114
	Renhållning	48 013	37 743
	Städning av trappor	62 035	40 875
	Fastighetservice	14 200	10 875
	Reparationer och underhåll	490 368	185 658
	Hissar	4 652	8 085
	Fastighetsskatt	90 574	84 064
	Försäkringspremie	37 921	32 758
	Kabel-Tv/Bredband	89 241	14 439
	Övriga kostnader	4 354	5 923
	Redovisningstjänster	31 620	32 672
	Revisionskostnader	10 625	5 625
		<b>1 129 552</b>	<b>709 944</b>

Not 3	Personalkostnader	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden	46 450	45 450
		46 450	45 450
	Sociala kostnader	14 594	14 280
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>61 044</i>	<i>59 730</i>

  
Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, and the letters 'R', 'EA', and 'B' below.

**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad 0,50-4 procent, 25-200 år.  
Inventarier 10 procent. 10 år.  
Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

**Not 5 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
Utgående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
Ingående avskrivningar	-2 353 794	-2 137 794
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-216 000	-216 000
Utgående avskrivningar	-2 569 794	-2 353 794
Ingående anskaffningsvärden mark	15 300 000	15 300 000
Utgående uppskrivningar	15 300 000	15 300 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 276 000</b>	<b>34 492 000</b>
Byggnader och mark	55 379 000	44 531 000

Boyttan utgör 1095 kvm. Lokalyta utgör: 437 kvm. Byggår 1912.

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 332	58 332
Utgående anskaffningsvärden	58 332	58 332
Ingående avskrivningar	-43 332	-37 332
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående avskrivningar	-49 332	-43 332
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 000</b>	<b>15 000</b>

  
EA  
B



Not 7	Upptagna lån	2022-12-31	2021-12-31
	Lån, Swedbank 1,01% ,förfaller 2025-11-25	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 0,92%, förfaller 2023-11-24	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 1,05%, förfaller 2023-11-24	-2 047 410	-2 047 410
	Lån, Swedbank 1,05%, förfaller, 2023-11-24	-500 000	-500 000
		<b>-7 747 410</b>	<b>-7 747 410</b>

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

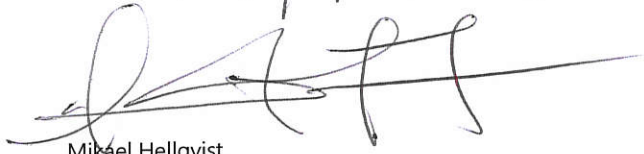
Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	10 135 184	10 125 184
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 135 184</b>	<b>10 125 184</b>

  
EA  
B

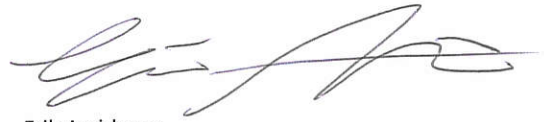
UNDERSKRIFTER

Stockholm per

11/4-2023



Mikael Hellqvist



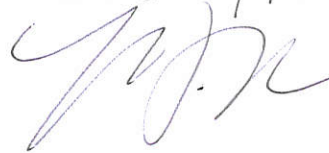
Erik Arvidsson



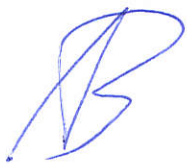
Åsa Linderborg

Johan Skog

11/4-2023



Min revisionsberättelse har lämnats 25/4/2023



Andreas Blomqvist  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Harven Östra  
Org.nr. 19769613-2682

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven Östra för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harven Östra för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/4/2023

Andreas Blomqvist

Revisor